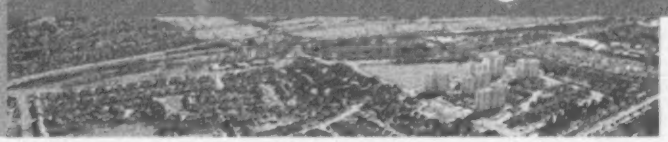
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

St-Catharines - Niagara



Date de diffusion: Automne 2006

Marché du neuf

La construction résidentielle sera forte, mais un peu moins intense, en 2007

Le secteur de la construction résidentielle connaîtra une bonne année en 2007, car, en dépit d'une légère baisse, les mises en chantier demeureront à un niveau nettement supérieur à la moyenne historique. Les constructeurs couleront les fondations de 1 380 habitations l'an prochain, soit 3 % de moins que cette année. En revanche, le nombre de logements collectifs commencés augmentera de 2 % entre 2006 et 2007 : il atteindra 430. Selon les prévisions, les mises en chantier de maisons individuelles fléchiront de 5 % pour se chiffrer à 950.

Les bas taux hypothécaires et la migration nette positive sont des facteurs de la demande qui contribueront à maintenir les mises en chantier d'habitations à un niveau

Table des matières

1 **Marché du neuf**
La construction résidentielle sera forte, mais un peu moins intense, en 2007

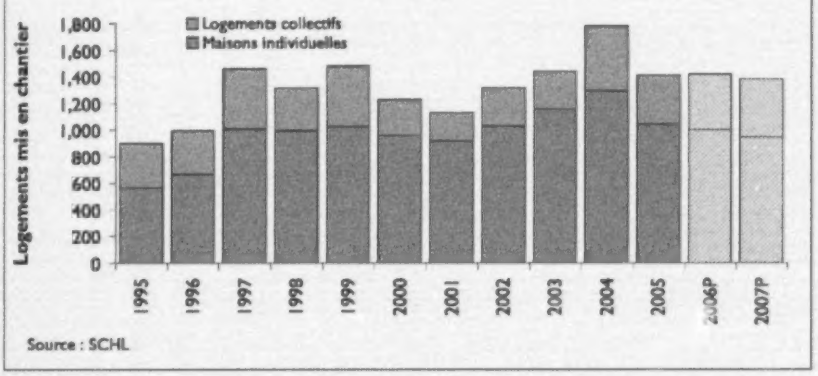
2 **Marché de la revente**
Moins de reventes en 2007

3 **Tendances économiques**
La croissance d'emploi plafonne
La migration nette stimulera la poussée démographique
Les taux hypothécaires ont culminé

5 **Résumé des prévisions**

Figure 1

La construction résidentielle ralentira



Source : SCHL

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

respectable. Les taux hypothécaires seront stables tout au long de 2007. La migration nette positive, en particulier la migration en provenance de Toronto et de Hamilton, soutiendra la demande de maisons individuelles neuves dans la région de Niagara.

Des facteurs viendront toutefois tempérer la demande de maisons individuelles neuves : une hausse des frais de possession et les inscriptions de plus en plus nombreuses sur le marché de l'existant. Malgré la stabilité des taux hypothécaires, le prix croissant des logements fera augmenter les frais de possession. Comme davantage d'habitations existantes sont mises en vente, les acheteurs auront plus de choix sur le marché de la revente, ce qui limitera le déplacement de la demande vers le marché du neuf. Le niveau d'emploi restera élevé, mais son plafonnement réduira la capacité des consommateurs d'accéder à la propriété.

Du côté de l'offre, en raison du nombre accru d'habitations nouvellement achevées et invendues et de la rareté des terrains à bâtir, moins de maisons individuelles seront commencées. Or, même si la construction de maisons individuelles ralentira, celles-ci demeureront le type de logement préféré des acheteurs puisqu'elles représenteront les deux tiers des unités mises en chantier dans la région.

Dans le segment des logements collectifs, la construction sera favorisée par la hausse du prix des maisons individuelles. Comme les acheteurs rechercheront des types d'habitations plus abordables, les mises en chantier de copropriétés et de maisons en rangée seront plus intenses cette année.

Marché de la revente

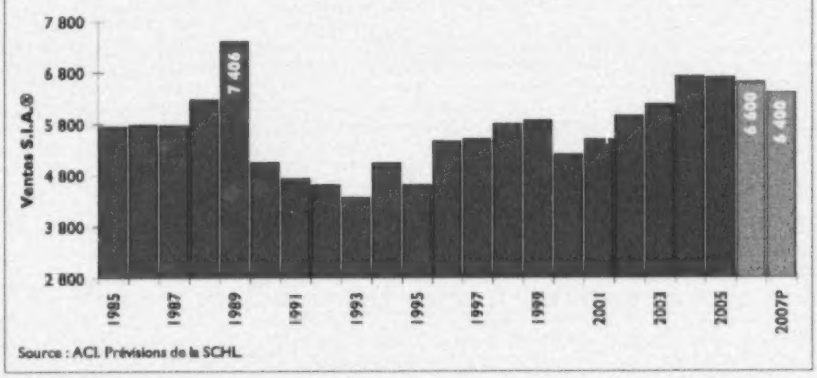
Moins de reventes en 2007

Le volume des reventes sera important cette année, mais il devrait ensuite baisser. Selon les prévisions, il diminuera de 3 % et se chiffrera à 6 400 en 2007. Étant donné que le nombre d'inscriptions est à la hausse et que les ventes devraient fléchir, le marché de l'existant sera plus équilibré.

Même si la migration nette positive et le niveau de confiance – supérieur à la moyenne – des consommateurs continueront de soutenir la demande sur le marché de la revente, les facteurs ayant une incidence négative sur la demande prendront le dessus et provoqueront un ralentissement de l'activité sur ce marché. Les frais de possession augmenteront légèrement sous l'effet de la montée du prix de revente des logements, ce qui réduira la capacité de nombreuses personnes, en particulier des accédants à la propriété, d'acheter l'habitation qu'elles convoitent. Le niveau d'emploi demeure élevé, mais sa

Figure 2

Les ventes d'habitations vont fléchir en 2007



Source : ACI. Prévisions de la SCHL

Figure 3

croissance a plafonné. Par conséquent, l'emploi n'alimente plus la demande de logements existants.

La hausse des prix de revente incitera de plus en plus de propriétaires à mettre leur logement en vente dans le but de réaliser un gain d'avoir propre foncier, si bien que l'offre s'améliorera sur le marché de l'existant.

Comme le nombre de nouvelles inscriptions tend à augmenter et le volume des ventes devrait diminuer, le rapport ventes-nouvelles inscriptions, un indicateur avancé de l'évolution future des prix et de la situation du marché, descendra sous la barre des 55 %. Lorsque ce rapport est supérieur à 55 %, le marché est considéré favorable aux vendeurs; lorsqu'il se situe entre 35 et 55 %, on dit que le marché est équilibré.

Les prix devraient s'accroître plus lentement : l'augmentation moyenne devrait correspondre au taux d'inflation global. Le prix moyen d'une habitation existante montera vraisemblablement de 3 % en 2007 pour s'établir à 203 000 $. Par comparaison, la hausse prévue pour 2006 est de 6 %.

Tendances économiques

Plafonnement de la croissance de l'emploi

L'emploi est un important facteur de la demande de logements. Après avoir connu une forte poussée durant la fin des années 1990 et avoir atteint un pic en 2000, le niveau d'emploi a plafonné. En 2007, il ne devrait augmenter que de 1 %.

Les secteurs sensibles à la valeur élevée du dollar canadien seront touchés par cette stagnation. À titre d'exemple, même si le nombre d'emplois est haut depuis 2000 dans le secteur touristique, plusieurs facteurs dissuaderont les Américains de faire du tourisme dans la région : la force du dollar canadien, l'attente aux postes frontaliers – attribuable au resserrement des mesures de sécurité – et une baisse de la confiance des consommateurs aux États-Unis. Ce secteur d'activité montre déjà des signes d'affaiblissement. Par exemple, le complexe du casino Fallsview, principal employeur de l'industrie touristique dans la région, supprimera 104 postes de gestion d'ici la fin de 2006.

La croissance de l'emploi sera limitée par un refroidissement de l'économie des États-Unis, pays de destination de la plupart des exportations de la région. Une diminution des ventes de véhicules automobiles aux États-Unis nuira à de nombreux fournisseurs de pièces d'automobile de la RMR. Dans le secteur de la fabrication, le niveau d'emploi se stabilisera en 2007, après s'être fortement replié au début des années 2000, car les entreprises continuent de s'adapter à la force du dollar canadien et au coût élevé de l'énergie.

La migration nette positive soutient la croissance de la population

La RMR de St. Catharines-Niagara devrait connaître un gain démographique de plus de 1 600 personnes d'ici 2007. Le solde migratoire positif continuera de favoriser l'expansion démographique de la région. L'accroissement naturel ne représente qu'une très petite portion de l'augmentation globale de la population. À St. Catharines-Niagara, le prix des maisons individuelles est plus bas que dans les autres régions du Centre-Sud de l'Ontario. Les habitations y sont plus grandes, et on y trouve une meilleure qualité de vie. Pour ces raisons, la RMR continuera d'accueillir des migrants, en particulier des Torontois. La migration nette demeurera positive, soutenue par un élargissement de l'écart de prix qui existe entre les logements à Toronto et ceux dans la RMR. Les acheteurs d'une habitation d'un cran supérieur, des personnes bien nanties, constituent la plus grande part de la population.

Viennent ensuite les ménages n'ayant plus d'enfants à la maison et les retraités.

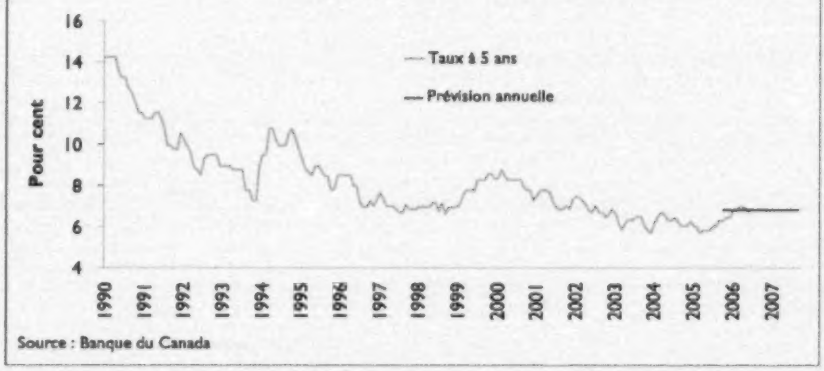
Les taux hypothécaires ont culminé

Sous l'effet conjugué du ralentissement économique, de la vigueur du dollar canadien en regard de la devise américaine et du niveau peu élevé de l'inflation, les taux d'intérêt et les taux hypothécaires resteront bas au Canada au quatrième trimestre de 2006 et en 2007.

Les taux hypothécaires ont gagné de 1,0 à 1,5 point de pourcentage entre septembre 2005 et septembre 2006. On s'attend à ce qu'ils demeurent faibles durant les deux ou trois prochains trimestres, période où ils devraient diminuer d'entre 25 et 75 centièmes de point avant de recommencer à monter. Au quatrième trimestre de 2006 et en 2007, les taux affichés des prêts hypothécaires de un an, trois ans et cinq ans devraient se situer respectivement dans les fourchettes suivantes : 5,50-6,50 %, 5,75-6,75 % et 6,00-7,00 %.

Figure 4

Les taux hypothécaires vont rester bas



Source : Banque du Canada

RÉGION METROPOLITAINE DE RECENSEMENT DE ST. CATHARINES-NIAGARA
Prévision en date d'octobre 2006

	2002	2003	2004	2005	2006	2007P	Var. en %
MARCHÉ DU NEUF							
Mises en chantier							
Logements individuels	1 032	1 154	1 292	1 043	1 000	950	-5,0%
logements collectifs	285	290	489	369	420	430	2,4%
Tous lofements confondus	**1 317**	**1 444**	**1 781**	**1 412**	**1 420**	**1380**	-2,8%
IPLN (variation annuelle)	1,9%	4,9%	6,9%	7,0%	4,5%	3,50%	-22,2%
MARCHÉ LOCATIF							
Ventes S.I.A®	5 951	6 174	6 723	6 715	6 600	6400	-3,0%
Nouvelles inscription S.I.A®	8 828	9 270	10 000	10 909	11 800	12 300	4,2%
Rapport ventes-nouvelles inscriptions	67,4%	66,6%	67,2%	61,6%	55,9%	52,0%	-7,0%
Prix S.I.A®	$ 144 720	$154 550	$170 425	$182 605	$197 000	$203 000	3,0%
MARCHÉ LOCATIF							
Taux d'inoccupaton des appart.	2,4%	2,7%	2,6%	2,7%	2,4%	2,4%	
Loyer moyne (2 chambres)	$ 695	$704	$722	$736	$752	763	1,5%
ECONOMIC INDICATORS							
Taux hypothécaire à un an	5,17%	4,84%	4,59%	5,06%	6,27%	5,50%-6,50%	
Taux hypothécaire à trois ans	6,28%	5,82%	5,65%	5,59%	6,45%	5,75%-6,75%	
Taux hypothécaire à cinq ans	7,02%	6,45%	6,23%	5,99%	6,67%	6,00%-7,00%	
Coissance de l'emploi	1,0%	1,9%	-2,3%	2,7%	-2,1%	0,50%	
Taux de chômage	7,4%	6,8%	7,4%	7,2%	7,4%	6,90%	
Migration nette	1 422	1 461	1 590	1 500	1 500	1600	6,7%

Sources: Association canadienne de l'immeuble, Statistique Canada, Banque du Canada, prévisions de la SCHL

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

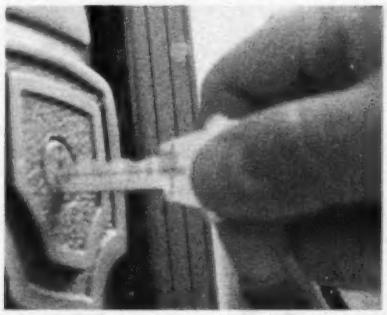
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.



SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Consultez en ligne des données exactes, complètes et actuelles sur le logement, présentées dans une vaste gamme de publications nationales et dans de nombreux rapports et tableaux statistiques.

Voici quelques hyperliens des rapports gratuits :

- Statistiques du logement au Canada
- Les intentions des consommateurs d'acheter ou de rénover un logement
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains

Vous pouvez également vous procurer des rapports régionaux :

- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec
- Enquête sur le logement des aînées, Colombie-Britannique
- Rapport sur les copropriétés, région du Grand Toronto (RGT)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Coup d'oeil sur le marché de l'habitation, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

CONSTRUCTION D'UNE MAISON À OSSATURE DE BOIS

Ce best-seller national est l'outil idéal d'apprentissage et le meilleur manuel de chantier et guide pour la construction d'une maison à ossature de bois. Cette nouvelle édition a été mise à jour afin de se conformer aux dispositions du Code national du bâtiment du Canada 2005 en matière de construction résidentielle.

De plus, de nombreux changements ont été apportés afin de faire concorder le manuel avec la recherche en science du bâtiment, les méthodes de construction et les matériaux de construction contemporains.
Commandez-le dès maintenant au www.schl.ca ou appelez le 1 800 668-2642

64317_2006_B02